

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Mömbris Ortsteil Hohl

**Exklusive Gelegenheit: Großzügiges Drei-3-familienhaus  
in Mömbris OT**



Objekt-Nr. **OM-312380**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph

In den Breitenwiesen 11  
63776 Mömbris Ortsteil Hohl  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Garagen	2
Grundstücksfläche	757,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Etagen	3	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	32.400
Energieträger	Öl	Nettomiete Ist	28.800
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	23,00
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3
Gesamtfläche	268,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Gelegenheit: Großzügiges Mehrfamilienhaus in Mömbris.

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage von Mömbris. Die Immobilie liegt nur etwa 10 km von Alzenau und 13 km von Aschaffenburg entfernt, was sowohl eine schnelle Anbindung an städtische Zentren als auch die Vorteile einer idyllischen Umgebung bietet. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahn A45 ist in nur 8 km erreichbar, was ideale Voraussetzungen für Berufspendler schafft.

Objektbeschreibung: Das in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Bausubstanz, sondern auch durch die geschmackvolle und langlebige Ausstattung. In allen Etagen sowie im Treppenhaus wurde Granit verarbeitet, was nicht nur für eine edle Optik sorgt, sondern auch Langlebigkeit und zeitlose Eleganz garantiert. Die drei großzügigen Wohneinheiten eignen sich ideal als Kapitalanlage oder für Mehrgenerationenwohnen. Jede der Einheiten ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über separate Strom- und Wasserzähler. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine effiziente Ölheizung, die sich im Heizungskeller befindet. Zusätzlich ist das Haus mit einer Glasfaseranbindung der Deutschen Glasfaser ausgestattet, was zukunftsichere, schnelle Internetverbindungen für alle Bewohner gewährleistet.

Wohneinheiten im Detail:

- Wohneinheit 1: ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohneinheit 2: ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohneinheit 3: ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aktuell bezugsfrei und mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet

Die Immobilie erwirtschaftet jährliche Nettokaltmieten in Höhe von ca. 30.000 Euro, was sie zu einer attraktiven und rentablen Investition macht.

Ausstattung & Besonderheiten:

- In Massivbauweise errichtet mit hochwertiger Verarbeitung
- Granitböden in allen Etagen und im Treppenhaus für Langlebigkeit und zeitlose Eleganz
- Moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Separate Strom- und Wasserzähler für jede Wohneinheit
- Zentralheizung über eine Ölheizung
- Helle, großzügige Grundrisse mit viel Wohnkomfort
- Wohneinheit 3 ist sofort bezugsbereit, inklusive neuer Einbauküche
- Glasfaseranschluss der Deutschen Glasfaser für schnelles Internet
- Großer Garten für Erholung und Freizeit
- Zwei separate Garagen und sechs Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner
- Kellerräume bieten jeder Mietpartei zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftswaschkeller mit Anschlüssen für drei Waschmaschinen und drei Wäschetrockner für die Bewohner

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Mömbris, umgeben von Natur und gleichzeitig gut angebunden an die umliegenden Städte. Alzenau mit seinem vielfältigen Freizeit- und Einkaufsangebot ist in nur 10 Minuten erreichbar, und auch Aschaffenburg, bekannt für seine hervorragende Infrastruktur, liegt nur wenige Kilometer

entfernt. Die Anbindung an die A45 garantiert schnelle Verbindungen nach Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Fazit: Dieses in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus in Mömbris bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Familien gleichermaßen. Dank seiner attraktiven Lage, der Nähe zu den Städten Alzenau und Aschaffenburg sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung, in Kombination mit modernen Wohneinheiten, zwei Garagen, sechs Außenstellplätzen, großzügigen Kellerräumen, einem Gemeinschaftswaschkeller, Granitböden und einer Glasfaseranbindung, ist diese Immobilie ein echtes Highlight im Landkreis Aschaffenburg.

## Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten:

- In Massivbauweise errichtet mit hochwertiger Verarbeitung
- Granitböden in allen Etagen und im Treppenhaus für Langlebigkeit und zeitlose Eleganz
- Moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Separate Strom- und Wasserzähler für jede Wohneinheit
- Zentralheizung über eine Ölheizung
- Helle, großzügige Grundrisse mit viel Wohnkomfort
- Wohneinheit 3 ist sofort bezugsbereit, inklusive neuer Einbauküche
- Glasfaseranschluss der Deutschen Glasfaser für schnelles Internet
- Großer Garten für Erholung und Freizeit
- Zwei separate Garagen und sechs Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner
- Kellerräume bieten jeder Mietpartei zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftswaschkeller mit Anschlüssen für drei Waschmaschinen und drei Wäschetrockner für die Bewohner

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

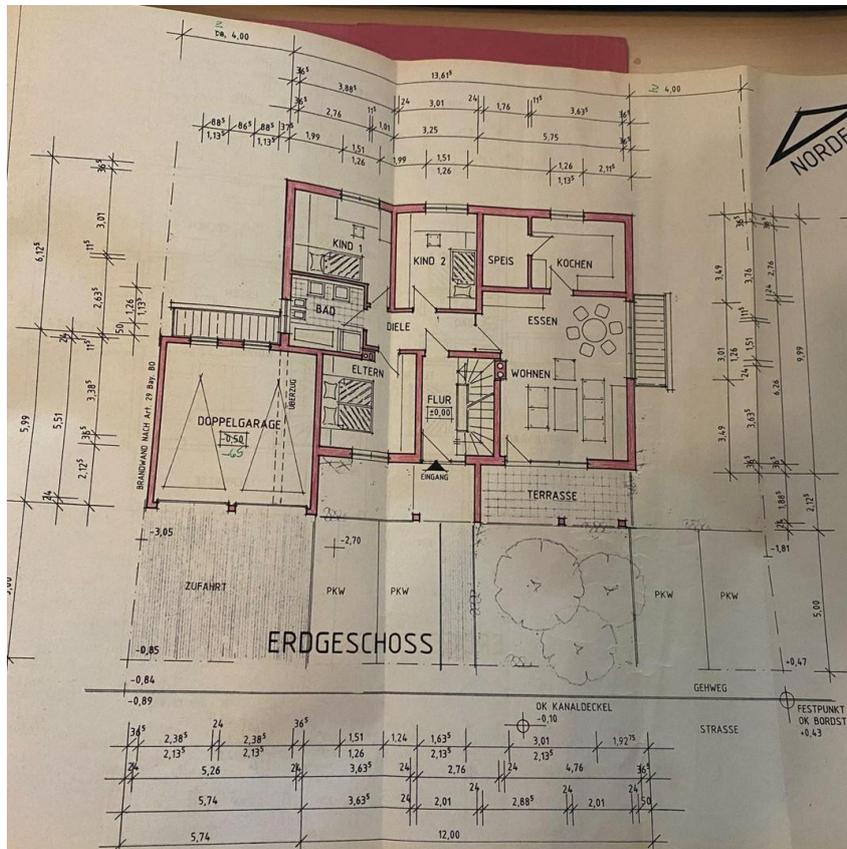
## Lage

Lage: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Mömbris, umgeben von Natur und gleichzeitig gut angebunden an die umliegenden Städte. Alzenau mit seinem vielfältigen Freizeit- und Einkaufsangebot ist in nur 10 Minuten erreichbar, und auch Aschaffenburg, bekannt für seine hervorragende Infrastruktur, liegt nur wenige Kilometer entfernt. Die Anbindung an die A45 garantiert schnelle Verbindungen nach Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

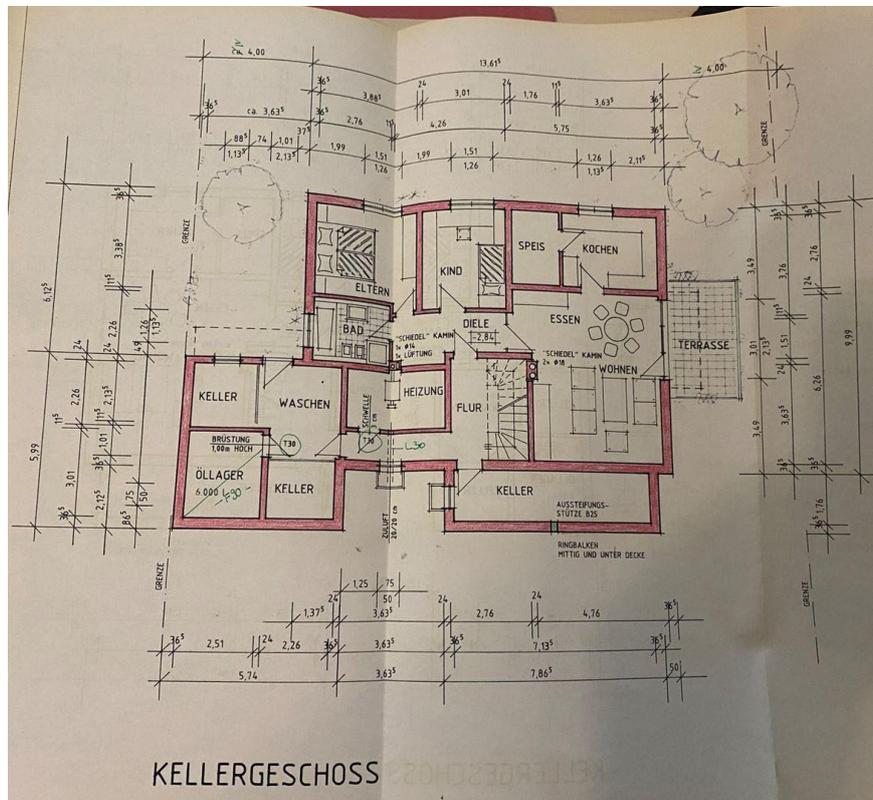
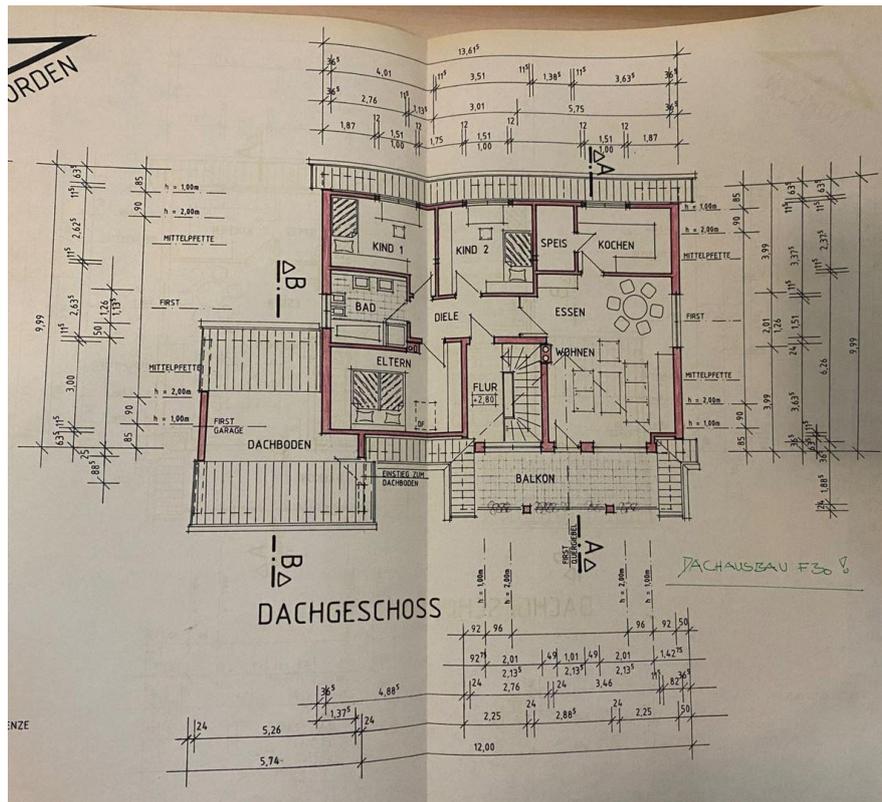
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

